

## Préliminaire

**ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE**

**Règlement modifiant le Règlement sur les  
conditions d'exercice d'une opération de  
courtage, sur la déontologie des courtiers et  
sur la publicité**

**Ministère des Finances**

**8 mars 2022**

## **SOMMAIRE EXÉCUTIF**

### **Définition du problème**

Le 10 décembre 2021, l'Assemblée nationale a adopté le projet de loi n° 5, Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures (PL 5). Ce projet a modifié la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) (LCI) de manière à prévoir que, sauf dans les cas prévus par règlements, un courtier immobilier ne peut représenter à la fois l'acheteur et le vendeur lors d'une transaction portant sur un immeuble résidentiel.

L'habilitation réglementaire permettant de définir les cas d'exception est celle de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) et est soumise à une approbation gouvernementale.

### **Proposition du projet**

Il est proposé de modifier le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (chapitre C-73.2, r. 1) afin que l'interdiction de double représentation ne s'applique pas dans deux situations.

1. Lors d'une transaction portant sur un immeuble résidentiel s'il y a un seul titulaire de permis dont l'établissement se situe dans un rayon de 50 kilomètres de l'immeuble visé.
2. Lorsqu'un acheteur et un vendeur sont liés au même « titulaire de permis » alors qu'ils sont dans les faits représentés par deux courtiers distincts.

La deuxième exception est rendue nécessaire par le fait que les contrats sont parfois conclus avec l'agence et non avec le courtier.

### **Impacts**

Une fois édicté, le Règlement déterminera les cas d'exceptions permettant aux courtiers immobiliers d'exercer une double représentation lors d'une transaction portant sur un immeuble résidentiel. Il représente donc un allègement.

### **Exigences spécifiques**

Aucun moyen spécifique n'a été nécessaire afin d'adapter le fardeau des règles à la taille des entreprises.

Parmi les provinces canadiennes, seule la Colombie-Britannique interdit aux courtiers immobiliers de représenter à la fois l'acheteur et le vendeur lors d'une transaction immobilière. Cette province prévoit aussi une exception à la règle similaire à celle qui est proposée ici.

## **1. DÉFINITION DU PROBLÈME**

Le PL 5 a modifié la LCI de manière à prévoir que, sauf dans les cas prévus par règlements, un courtier immobilier ne peut représenter à la fois l'acheteur et le vendeur lors d'une transaction portant sur un immeuble résidentiel.

L'interdiction de double représentation entrera en vigueur le 10 juin 2022, ce qui rend nécessaire de mettre en place les exceptions pertinentes d'ici cette date afin de limiter les éventuels effets indésirables de l'interdiction introduite à la LCI.

## **2. PROPOSITION DU PROJET**

Il est proposé que le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité soit modifié afin que l'interdiction de double représentation ne s'applique pas dans les deux situations décrites ci-haut.

## **3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES**

La seule option envisageable est de procéder par voie réglementaire.

## **4. ÉVALUATION DES IMPACTS**

### **4.1. Description des secteurs touchés**

Secteur touché :

- Secteur du courtage immobilier résidentiel

Nombre d'entreprises touchées :

- PME : N/D    Grandes entreprises : N/D    Total : N/D

Caractéristiques additionnelles du secteur touché :

- Nombre de titulaires de permis de courtage immobilier résidentiel au Québec : environ 6300
- Nombre de titulaires de permis de courtage immobilier résidentiel et commercial au Québec : environ 9500

### **4.2. Coûts pour les entreprises**

La mesure proposée n'introduit aucune obligation. Elle est en fait un allégement, car le projet crée des exceptions à une règle. Elle ne peut donc pas engendrer de coûts.

**TABEAU 1**

### **Synthèse des coûts pour les entreprises**

(en millions de dollars)

|                                               | Période d'implantation | Coûts par année (récurrents) <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
| Coûts directs liés à la conformité aux règles | 0                      | 0                                           |
| Coûts liés aux formalités administratives     | 0                      | 0                                           |
| Manques à gagner                              | 0                      | 0                                           |
| <b>TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES</b>   | <b>0</b>               | <b>0</b>                                    |

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

### 4.3. Économies pour les entreprises

TABLEAU 5

#### Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement (\*obligatoire)

(en millions de dollars)

|                                                                                                                                                                        | Période d'implantation | Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet par année (récurrents) <sup>(1)</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Économies liées à la conformité aux règles</b>                                                                                                                      | 0                      | 0                                                                                                                                                              |
| Économies liées à l'achat d'équipements moins coûteux qu'à l'habituel                                                                                                  | 0                      | 0                                                                                                                                                              |
| Réduction d'autres coûts liés aux formalités administratives                                                                                                           | 0                      | 0                                                                                                                                                              |
| Revenus supplémentaires à la suite de l'augmentation des tarifs payables aux entreprises                                                                               | 0                      | 0                                                                                                                                                              |
| Contribution gouvernementale sous différentes formes (de réduction de taxes, crédit d'impôts, subventions, etc.)                                                       | 0                      | 0                                                                                                                                                              |
| <b>TOTAL EFFETS FAVORABLES AU PROJET (DES ÉCONOMIES POUR LES ENTREPRISES, REVENUS SUPPLÉMENTAIRES ET CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT POUR ATTÉNUER LE COÛT DU PROJET)</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>                                                                                                                                                       |

(1) Les économies par année en dollars courants permettant de démontrer l'ampleur des économies produites à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des économies peut être utilisée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

#### 4.4. Synthèse des coûts et des économies

TABEAU 6

##### Synthèse des coûts et des économies (\*obligatoire)

(en millions de dollars)

|                                                               | Période d'implantation | Coûts, économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet<br>par année (récurrents) <sup>(1)</sup> |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Total des coûts pour les entreprises                          | 0                      | 0                                                                                                                                                                        |
| Revenu supplémentaire pour les entreprises                    | 0                      | 0                                                                                                                                                                        |
| Participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet | 0                      | 0                                                                                                                                                                        |
| Total des économies pour les entreprises                      | 0                      | 0                                                                                                                                                                        |
| <b>COÛTS NETS POUR LES ENTREPRISES</b>                        | <b>0</b>               | <b>0</b>                                                                                                                                                                 |

(1) Les coûts par année et les économies par année en dollars courants permettent de comprendre l'importance des coûts et des économies à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts et des économies peut être utilisée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans). Pour plus de détails, consulter l'annexe.

#### 4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

Aucune hypothèse requise.

#### 4.6. Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies

L'OACIQ et le ministère des Finances ont collaboré tout au long du processus menant à la présente proposition.

#### 4.7 Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée

La solution projetée vise à permettre la mise en œuvre sans heurts du PL 5 en mettant en place des exceptions justes et équitables qui n'entravent pas le bon fonctionnement du secteur.

## 5. Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi

Aucun impact significatif sur l'emploi n'est anticipé.

### Grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi (obligatoire)

| ✓                                                                                                                                     | Appréciation <sup>(1)</sup> | Nombre d'emplois touchés |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Impact favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s)) |                             |                          |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                              |                             | 500 et plus              |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                              |                             | 100 à 499                |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                              |                             | 1 à 99                   |
| Aucun impact                                                                                                                          |                             |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                   |                             | 0                        |
| Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))               |                             |                          |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                              |                             | 1 à 99                   |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                              |                             | 100 à 499                |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                              |                             | 500 et plus              |
| Analyse et commentaires :                                                                                                             |                             |                          |

## 6. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

Aucun moyen spécifique n'a été nécessaire afin d'adapter le fardeau des règles à la taille des entreprises. En effet, la règle dont il est question ne vise pas des entreprises, mais des personnes physiques détentrices de permis émis en vertu de la LCI.

## 7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

L'obtention d'un permis de courtage immobilier délivré par l'OACIQ étant nécessaire afin de pouvoir exercer au Québec, les entreprises du secteur seront toutes soumises aux mêmes règles. La compétitivité des entreprises ne sera pas touchée par le règlement. Le courtage immobilier étant aussi par nature « local », il n'y a pas d'enjeux de compétition avec les principaux partenaires commerciaux du Québec.

## **8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES**

Parmi les provinces canadiennes, seule la Colombie-Britannique interdit aux courtiers immobiliers de représenter à la fois l'acheteur et le vendeur lors d'une transaction immobilière. Cette province prévoit aussi une exception à la règle similaire à celle qui est proposée ici.

## **9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION**

L'introduction du règlement respecte les principes de bonne réglementation et les fondements de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif. Le projet est un allègement en soit car il crée des exceptions à une règle. Des échanges ont eu lieu entre le MFQ et l'OACIQ afin de s'assurer de la cohérence des exceptions proposées.

## **10. CONCLUSION**

Le PL 5 rend nécessaire la publication d'un Règlement prévoyant les cas d'exceptions permettant aux courtiers immobiliers d'exercer une double représentation lors d'une transaction portant sur un immeuble résidentiel.

Le MFQ et l'OACIQ ont travaillé de concert afin de s'assurer que les exceptions proposées dans le règlement soient justes et équitables et n'entravent pas le bon fonctionnement du secteur.

À terme, les consommateurs seront mieux protégés, car les nouvelles règles contribueront à limiter les situations possibles de conflits d'intérêts en matière de courtage immobilier résidentiel.

## **11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT**

L'OACIQ veillera à informer les titulaires de permis par ses mécanismes usuels.

## **12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)**

Veerle Braeken  
Directrice générale  
Direction générale du droit corporatif et des politiques relatives au secteur financier  
Ministère des Finances  
8, rue Cook, bureau 4.30  
Québec (Québec) G1R 0A4  
Téléphone : 418 646-7566  
Veerle.Braeken@finances.gouv.qc.ca